

海外置业： 中国人炒遍全球



数据显示，截至2016年5月，中国大陆地区总资产千万以上的高净值人群数量约134万，总资产过亿的约8.9万人。随着高净值人群不断增长，海外置业成为近年来很热门的话题。

在这134万高净值人群中，有接近半数将海外房地产作为最主要的投资标的，其中拥有4套及以上海外房产的人占比达15.6%。从房产类型来看，公寓和别墅成为高净值人群购置重点，商业型地产因受投资门槛、政策风险、投资回报波动等因素的影响，在海外置业房产中占比较低。

炒遍 全球楼市

2016年哪里的房价涨幅最高？答案很明显——中国。从胡润研究院公布的数据可以看到，全球房价年度涨幅前10名均为中国大陆城市。其中，合肥、厦门、南京排名前三；四个一线城市中，深圳、上海、北京分列第五、第七和第十。排名第十一的城市是温哥华，虽不是中国城市，但这里的房价却也是由中国人炒高的。

榜单前50名城市共来自17个国家，中国最多，有19城入列，其次是美国，有6城，加拿大4城，德国、新西兰和英国各3城，澳大利亚2城，爱尔兰、韩国、荷兰、南非、挪威、瑞典、泰国、土耳其、匈牙利和印度各1城。

投资回报 温哥华登顶

海外置业的原因很多，其中“分散风险”是最主要原因之一。2016年，中国经济增速继续放缓，加之人民币汇率走低，越来越多的高净值人群开始放眼全球，希望通过配置海外资产的方式实现资产的保值增值。

另外，最近几年，中国人送子女出国留学的比例逐年增高，并呈现出低龄化趋势，让子女接受海外教育也成为了高净值人群海外置业的重要驱动因素。在高净值人群海外置业的区域选择上，“学区房”以52%的占比高居首位。

尽管海外市场面临的风险同样很高，却并不能阻挡中国土豪们海外置业的脚步。但是，钱也不能乱投，哪些国家最具投资潜力？在哪里投资能获得更多的收益？这些问题必须了解清楚。

从2016年海外置业投资回报率排行榜看，在加拿大、新西兰、澳大利亚、美国、日本等国的城市置业，回报相对乐观。

但从海外市场整体情况看，美国、英国和加拿大是最适合中国高净值人群投资的国家。特别是在排名第二位的英国，2016年伦敦投资回报率只有2%，远低于其他海外城市，这或许说明英国的投资潜力被市场低估，未来投资机会还在。

2016 全球房价涨幅前 20 的城市

排名	城市	2016 年度房价涨幅	所属国家
1	合肥	48.4%	中国
2	厦门	45.5%	中国
3	南京	42.0%	中国
4	无锡	34.3%	中国
5	深圳	31.7%	中国
6	杭州	31.3%	中国
7	上海	31.1%	中国
8	福州	28.8%	中国
9	郑州	28.1%	中国
10	北京	27.5%	中国
11	温哥华	25.5%	加拿大
12	天津	25.3%	中国
13	武汉	24.4%	中国
14	广州	23.6%	中国
15	怀卡托	20.1%	新西兰
16	济南	19.0%	中国
17	石家庄	18.1%	中国
18	奥斯陆	17.9%	挪威
19	伊斯坦布尔	17.7%	土耳其
20	维多利亚	17.6%	加拿大

2016 海外置业投资回报率前 20 的城市

排名	海外置业城市	投资回报率	所属国家
1	温哥华	36.8%	加拿大
2	奥克兰	32.5%	新西兰
3	惠灵顿	31.1%	新西兰
4	悉尼	30.1%	澳大利亚
5	维多利亚	29.2%	加拿大
6	波特兰	28.8%	美国
7	大阪	28.8%	日本
8	北海道	28.4%	日本
9	墨尔本	28.4%	澳大利亚
10	东京	28.3%	日本
11	堪培拉	28.1%	澳大利亚
12	奥兰多	26.5%	美国
13	迈阿密	26.4%	美国
14	多伦多	26.3%	加拿大
15	休斯顿	25.2%	美国
16	纳什维尔	25.2%	美国
17	布里斯班	25.0%	澳大利亚
18	西雅图	24.7%	美国
19	汉密尔顿	24.6%	加拿大
20	沃特福德	24.5%	爱尔兰

数据来源：胡润研究院